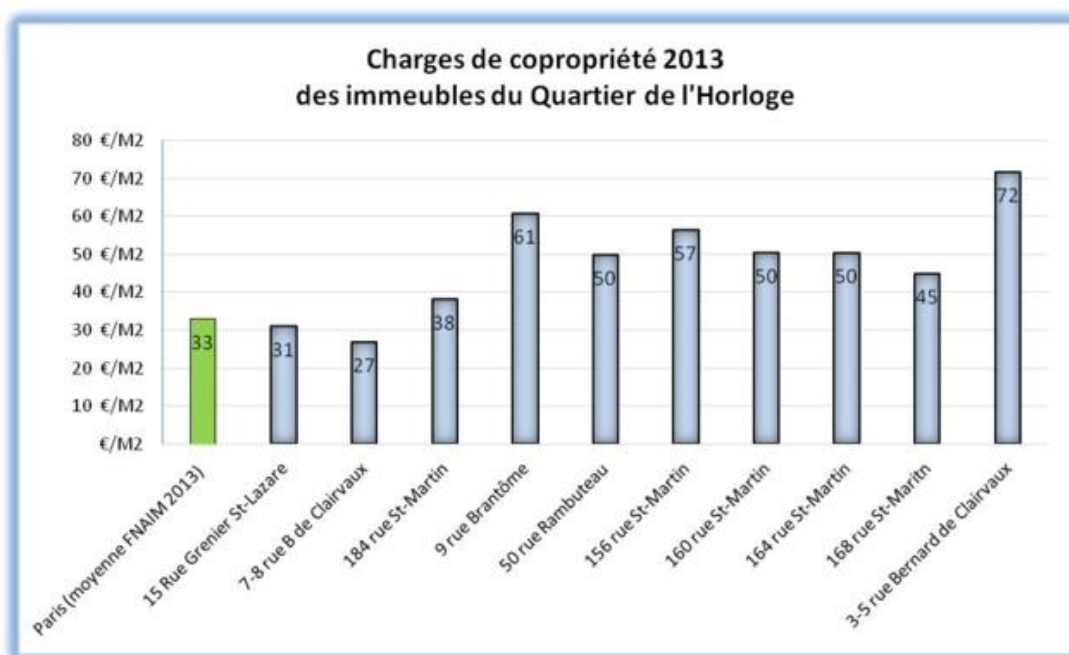


Une enquête exclusive du Blog du Quartier de l'Horloge avec la participation de chaque copropriété. **Des questions se posent.**

Les habitants du Quartier de l'Horloge se plaignent depuis toujours de **charges d'un montant excessif**, d'une **ventilation anormale**, de **services opaques** et d'un **manque d'accès** direct aux pièces de la gestion immobilière. Avec une moyenne de 3300 € de charge par logement en 2013, les immeubles d'habitations culminent à plus de 33% de la moyenne calculée par la FNAIM. Gilles Ricour de Bourgies, président de la FNAIM Paris-Ile de France, cité par le journal Le Monde, précise sur ces chiffres que "L'objectif est d'informer les copropriétaires de leur situation par rapport à un indice calculé tous immeubles confondus : **s'ils paient le double, ils peuvent se poser des questions**".



De son côté le **cabinet** Loiselet & Daigremont, **gestionnaire** du Quartier de l'Horloge, estime que la grande **complexité juridique** de l'association syndicale libre, la **situation géographique**, **l'imbrication des immeubles** entre eux, le **chauffage collectif** et la **sécurité incendie** serait à l'origine de **charges prohibitives**, jusqu'à deux fois la moyenne parisienne. (32,90 euros/m² assuré, parties communes comprises, FNAIM 2013). Or, une **lecture approfondie** des règlements et des comptes de l'association syndicale libre du Quartier de l'Horloge (ASLQH), qui regroupe pas moins de 628 appartements, **démontre qu'il n'en est rien**. Les statuts de l'association prévoient d'ailleurs, à l'image d'une copropriété, une **grande justice** dans la répartition des charges et la mise en commun du chauffage CPCU, pour plus de 266 appartements, devrait permettre une **économie d'échelle**. Finalement le plus gros problème est la sécurité incendie qui n'est **pas refacturée aux seuls responsables** comme nous le verrons plus loin. Les charges de copropriété du Quartier de l'Horloge dépassent de 45% à 118% la moyenne parisienne en 2013! Seuls deux immeubles sont en dessous. C'est un signe clair de **dysfonctionnements**.

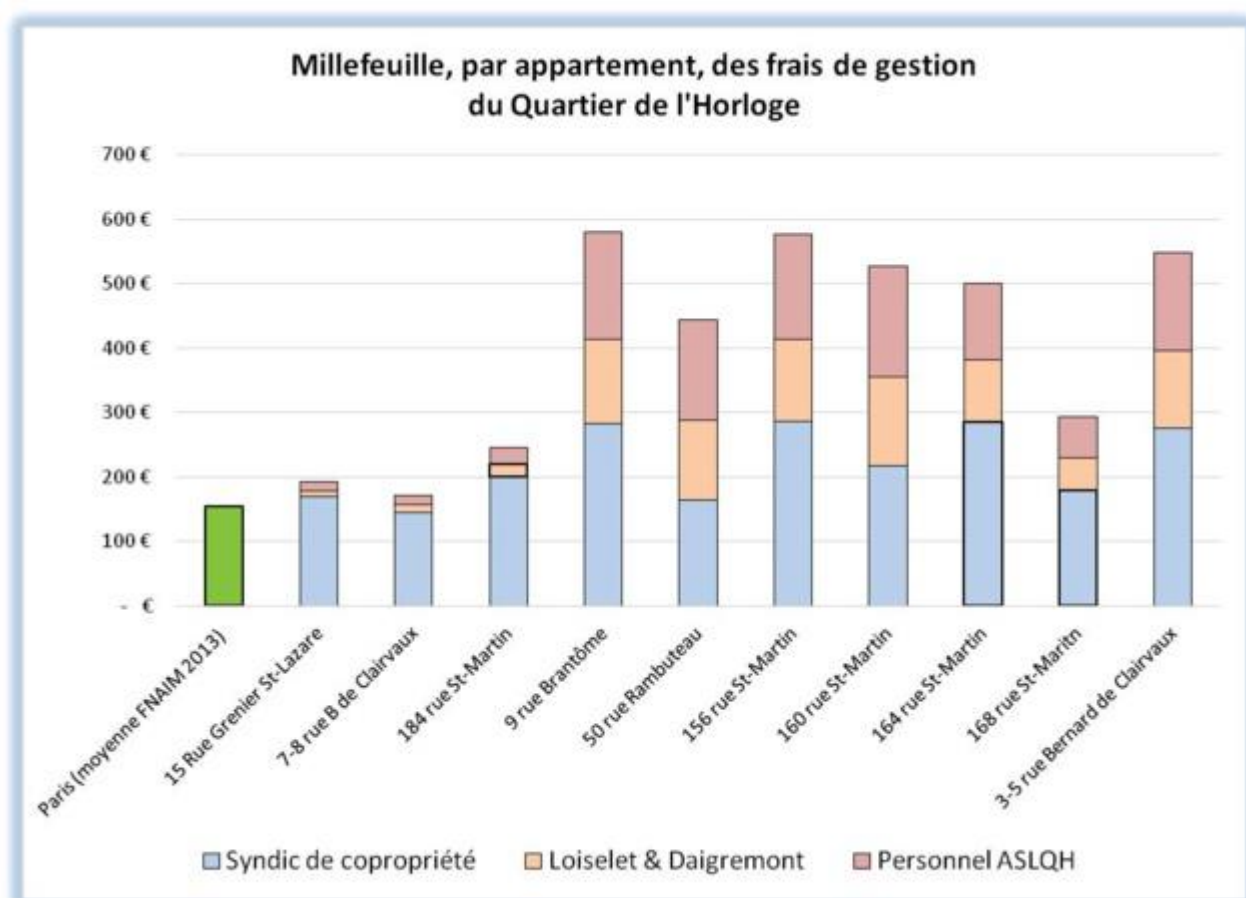
Ce qui ne va pas. Nous connaissons les trois causes qui alourdissent les charges au-dessus des moyennes et les mécanismes qui créent des **surcoûts**.

1. Les **contrats de gestion administrative**, en millefeuille, avec trois couches pour chaque immeuble: syndic de copropriété individuel, directeur de l'ASLQH, personnel propre à l'ASLQH (voir graphique ci-dessous).

2. La **cascade de 11 contrats collectifs et 7 contrats individuels** pour la gestion technique du **chauffage** des immeubles A, B, C, D, E, F et GH. Le coût dans le Quartier de l'Horloge est dans la moyenne haute à Paris. Les frais d'énergie sont égaux aux frais de gestion technique.

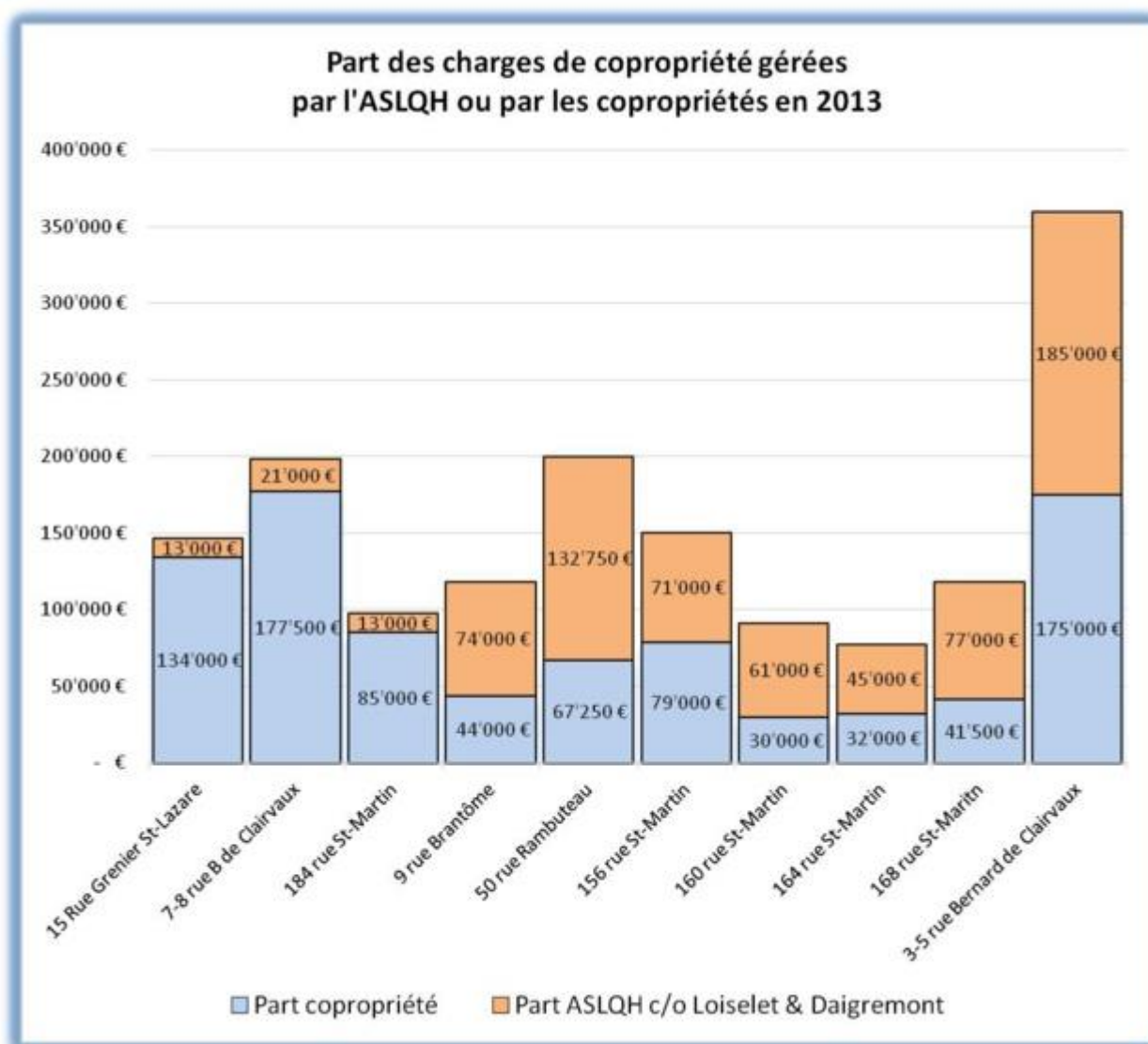
3. L'**organisation de la sécurité incendie** qui, de l'aveu même de l'ASLQH dans une note de 2003, est refacturée aux immeubles d'habitation de façon à '**rentabiliser**' cette charge due par les commerces.

La FNAIM établit, sur une base de données de 3349 immeubles à Paris, un coût de gestion par lot de **155 euros par an** (en vert). La gestion, en trois couches, du Quartier de l'Horloge propulse le coût par lot à plus de 500 euros pour 5 immeubles.



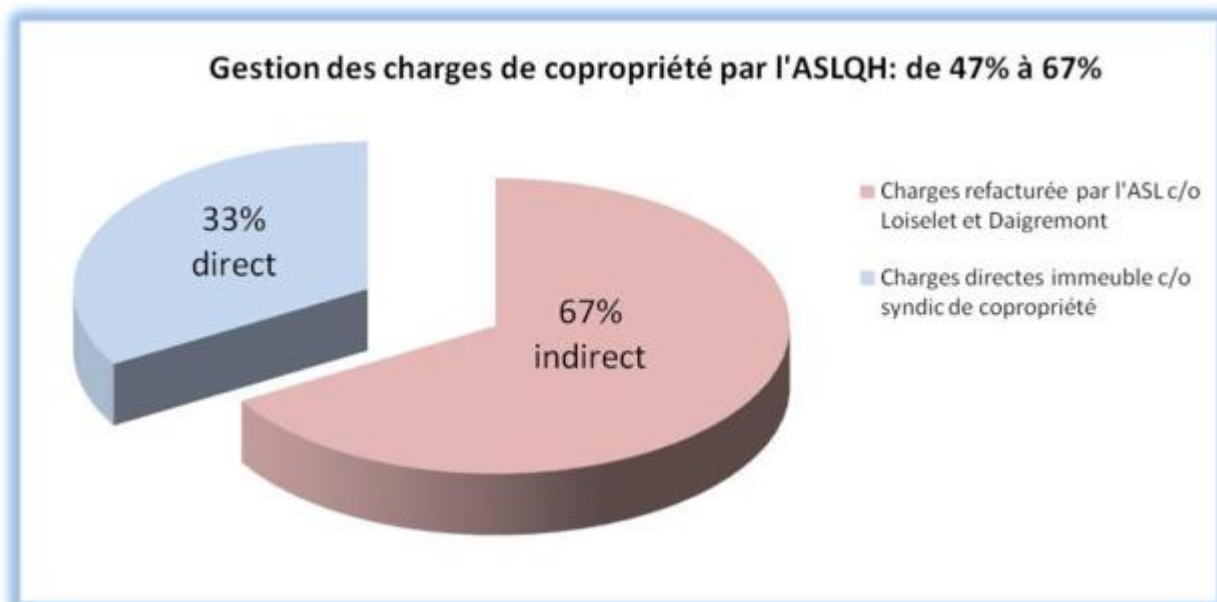
Une double casquette qui coûte très cher. Le cabinet **Loiselet & Daigremont** est au bénéfice de deux contrats de gestion d'un total d'environ 200 000 €, (l'un pour la direction de l'ASLQH, l'autre en tant que syndic de copropriété de la gestion commune des SOCOPAR 2, 3A, 3B). Il gère les commerces en s'appuyant sur le personnel ASLQH présent sur site, et qui est refacturé en partie aux habitations, HLM et aux bureaux. Par ailleurs les réunions du conseil de **gestion ASLQH**, dont ce cabinet est directeur, et du **conseil syndical SOCOPAR**, dont il est syndic de copropriété, se mélangent et sont composées des mêmes acteurs!

Un **conflit d'intérêt**, vieux **de 30 ans**, qui a pour conséquence des charges de copropriété tout à fait **inhabituelles**, et **injustifiées**, variant du simple au double selon l'immeuble.



Plus la part de charges gérées par l'ASLQH est importante, plus les charges par m2/an s'élèvent, jusqu'à 72 euros/m2/an.

L'ASLQH est amenée à gérer de 47% à 67% des charges des immeubles d'habitation, **sans prise en compte des intérêts financiers des copropriétaires**. Ceux qui ne donnent en gestion que le minimum (9% à 13%), sont justement les trois immeubles qui présentent des charges de copropriété dans la moyenne...



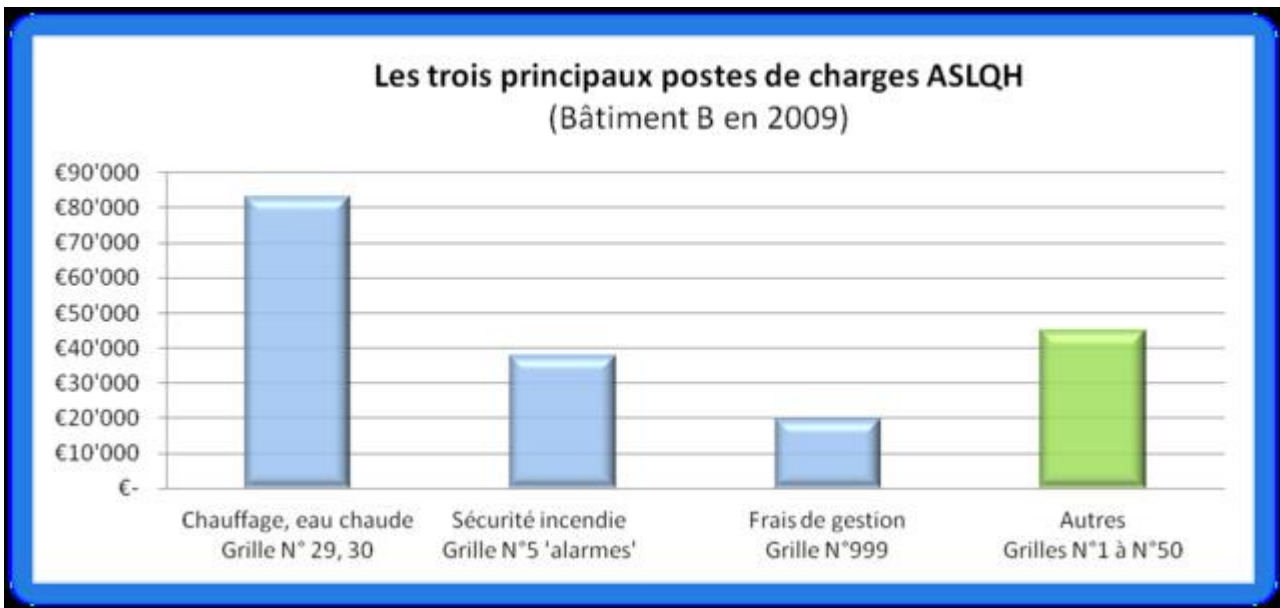
Que faut-il faire? Pour réduire les charges dans le Quartier de l'Horloge, il faut tout d'abord **contester officiellement**, auprès des syndicats de copropriétés, et de l'ASLQH, **ces charges excessives**.

Ensuite c'est au **conseil de gestion** d'en **améliorer la gestion en supprimant** le millefeuille administratif et **en veillant à une stricte application** des statuts de l'association, en particulier dans la ventilation des charges de sécurité incendie. Une **juste affectation** (en application de l'article 38.1) des salaires des pompiers du poste de sécurité incendie permettrait, aux habitants, une économie de 200 000 € et de 25 000 € des frais de gestion associés.

Les immeubles d'habitation, en faisant respecter le collège des 7 immeubles, les bâtiments A, B, C, D, E, F et GH, concernés par le chauffage CPCU, doivent gérer directement les questions de **chauffage** et la **répartition** de cette charge. Ils pourraient économiser pas moins de 45 000 €/an de **frais de gestion** inutile. Il faut aussi mieux **séparer la gestion** des copropriétés **de commerces** (SOCOPAR) de la gestion **de l'ASLQH** pour qui le même prestataire technique, DALKIA, intervient indistinctement.

Ces deux postes représentent un potentiel de 270 000 € d'économie, soit 13.80€/M2.

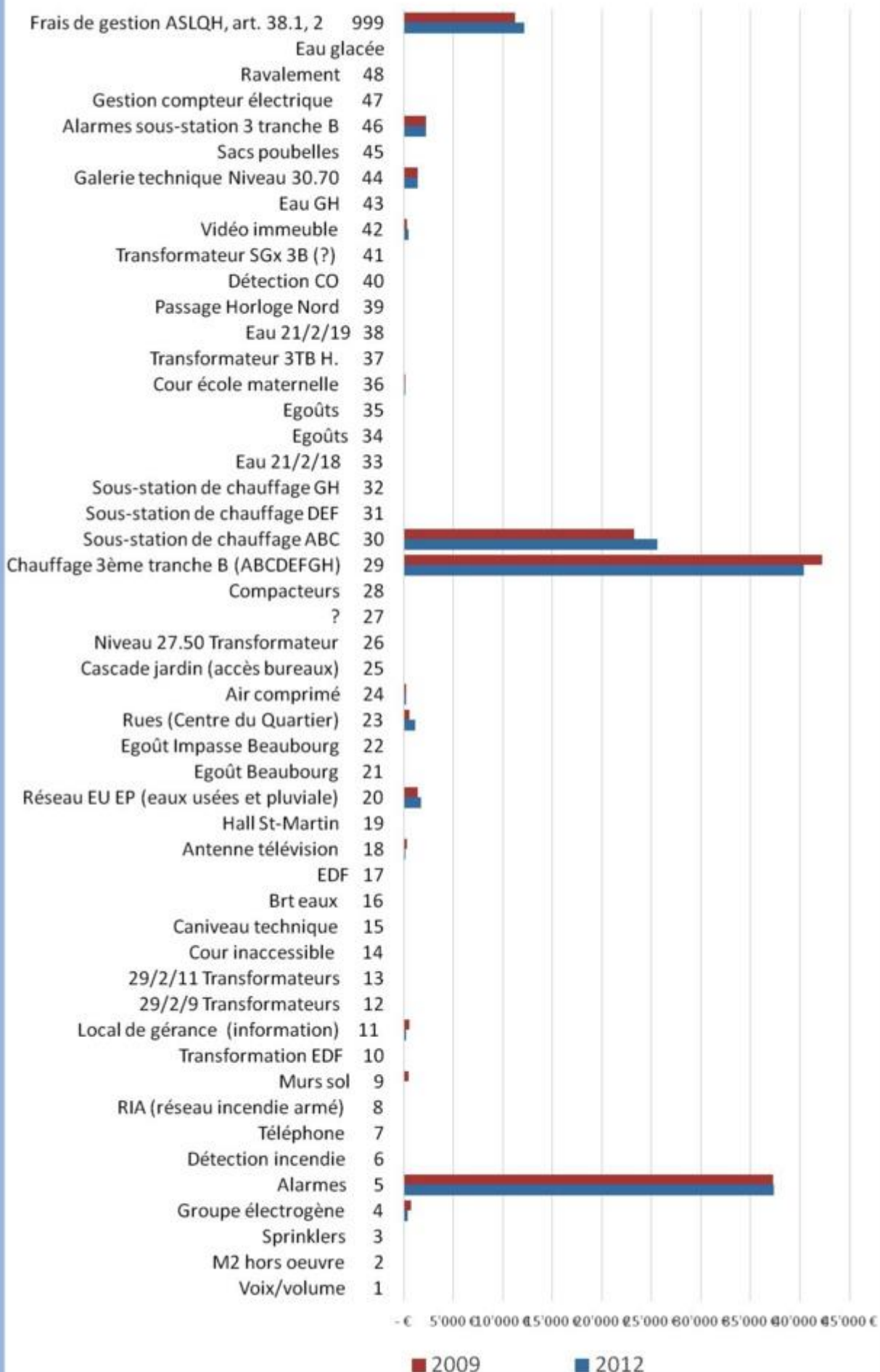
Le **vrai coût** de l'association pour les habitants, soit **la gestion des biens et équipements communs**, est d'environ 400 euros par an par lot (en vert), ce qui semble tout à fait **normal**.



L'application des trois cahiers des règles d'usage et d'habitation (CRUH 2, 3A et 3B) est traduite en 51 grilles de répartition des charges (graphique page suivante).

Trois postes ressortent clairement, chauffage, sécurité incendie (alarme) et frais de gestion. Le reste ne représente que 24%.

Charges ASLQH refacturées au bâtiment B, 50 rue Rambuteau



Seule une participation active des membres de l'association permettra une évolution des charges.

En étudiant les pièces, et en faisant cette enquête précise sur les coûts des charges des dix immeubles d'habitation de notre ensemble immobilier, nous avons eu la confirmation que les difficultés du Quartier de l'Horloge sont avant tout **un problème de gestion!**

En tant que **prestataire de service** professionnel du Quartier de l'Horloge, depuis plus de 30 ans, Loiselet & Daigremont a eu maintes fois l'occasion de résoudre les problèmes. Pourtant la gestion commune des SOCOPAR 2, 3A et 3B a eu pour conséquence de **museler le conseil de gestion**, qui est devenu un gouvernement fantoche, digne d'une république bananière.

En réalité le **directeur** entretient **les mythes sur la construction**, au lieu de se baser sur les **permis de construire**, il laisse **planer le doute** sur l'interprétation des statuts, au lieu de les **mettre à jour** comme exigé par la loi, et finalement il néglige totalement les **intérêts financiers** de ses mandants, car si les charges des habitations sont élevées, elles le sont aussi pour les petits commerces.

La raison des **charges excessives** de l'ASLQH est **un système** de gestion **en poupées russes**, qui cache des marchés extrêmement juteux, derrière **un écran de fumée**. Toutes les **astuces** sont utilisées pour **déstabiliser** les membres de l'association qui cherchent depuis des années à **chasser les mauvaises habitudes**.

Le prochain billet vous guidera dans les méandres de la grille N°5. Nous démontrerons comment, depuis la construction en 1982, **18 millions d'euros** ont été détournés, vers les mauvais copropriétaires (les habitants), par une simple fausse imputation de charges !

L'équipe du **Blog du Quartier de l'Horloge**, en partageant une prise de position inédite, espère vous apporter la **clarté nécessaire** à la légitime **remise en question** d'un système établi.

Les **habitants**, en agissant en **propriétaires avertis**, pourront ainsi optimiser leur **qualité de vie**, tout en abaissant les charges à un **juste niveau**.

- **N'oubliez pas de soutenir le Blog en vous inscrivant sur Facebook et Twitter... afin de rester informé!**